

入札時に提出する陳述書について

(お知らせ)

入札時には、入札書、住民票（コピーは不可）等のほか、陳述書も提出していただく必要があります（民事執行法65条の2、民事執行規則38条7項、31条の2）。

入札書と共に陳述書が提出されないと、その入札は無効となります。また、陳述書の追完はできません。

陳述書の記載に不備がある場合には、入札が無効となることがありますので、記入、提出に当たっては、陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

なお、各陳述書の「陳述」欄にある「自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙（中略）のとおりです。」は、これに該当する場合のみ、□にチェックを入れてください。□にチェックが入っているのに、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない場合は、その入札は無効となります。

陳述書は、神戸地方裁判所尼崎支部執行官室でお受け取りいただくか、BIT (<https://www.bit.courts.go.jp/>) のホーム画面右下にある「ダウンロード」にも掲載しております。

必要書類など、ご不明な点は、神戸地方裁判所尼崎支部執行官室（06-6438-1869）までお問い合わせください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 4月23日 午前10時00分
	場 所	神戸地方裁判所尼崎支部開札場
売却決定 期日	日 時	令和 8年 5月14日 午前10時00分
	場 所	神戸地方裁判所尼崎支部競売係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市今津巽町 144番地1

建物の名称 コート甲子園南1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今津巽町 144番1の1の1005

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 68.19平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 西宮市今津巽町144番1

地 目 宅地

地 積 23121.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4100810分の7158



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9日

神戸地方裁判所尼崎支部競売係

裁判所書記官 吉 川 昌 宏

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市今津巽町 144番地1

建物の名称 コート甲子園南1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今津巽町 144番1の1の1005

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 68.19平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 西宮市今津巽町144番1

地 目 宅地

地 積 23121.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4100810分の7158



令和7年(ケ)第58号
令和7年11月7日受理
令和7年12月12日提出

現況調査報告書

神戸地方裁判所尼崎支部

執行官 山本 学

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市今津巽町 144番地1

建物の名称 コート甲子園南1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今津巽町 144番1の1の1005

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 68.19平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 西宮市今津巽町144番1

地 目 宅地

地 積 23121.25平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4100810分の7158



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	西宮市今津巽町7番1-1005号	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (破産管財人) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居 (空き家) として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記記載のとおり 管理費 10,580円 修繕積立金 16,460円 円 円 円	令和7年11月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年11月分～令和7年11月分 計313,430円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	東洋近畿建物管理株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある { 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 敷地権の目的である土地（符号1）の現況について
敷地権の目的である土地（符号1）を、地積測量図を参考に概観及び一部概測したところ、形状は概ね同図のとおりであると推測される。同土地は、目視の限り、平坦地であるが、周囲の道路と比べて、高低差で等高～約3メートル程度の高位に位置しており、物件1建物（以下「本件建物」という。）が所在する一棟のマンション（建物の名称 コート甲子園南1番館）（以下「本件一棟のマンション」という。）の敷地をなしているほか、同土地内には、別棟として、「建物の名称 コート甲子園南2番館」、「建物の名称 コート甲子園南3番館」、及び「建物の名称 コート甲子園南4番館」が存在し、本件一棟のマンションと合わせて一団地を形成している。
- 2 本件建物の現況について
本件建物の形状は建物図面及び各階平面図と概ね一致したほか、建物内部の状況は別添写真のとおり。本件一棟のマンションはスキップフロア型のマンションであり、エレベーターの停止階は1階、4階、7階、10階となっている。室内は、目視の限り、フローリングや畳の損傷、壁の打突痕、くすみ、風呂の給湯スイッチの欠損などが見られたほかは、劣化の程度は経年相応と思われる。なお、破産管財人からの回答書によると、20年くらい前に、北側の2部屋を一部屋にリフォームしたとのことであり、立入調査を実施した際にも、北側の部屋には隔壁等が存在せず、ドアは2か所存在するものの、一部屋になっているのが見受けられた。
占有関係については、2枚目記載のとおり。破産管財人が管理業務の一環として管理し占有している。
- 3 その他の状況について
管理費等の滞納状況は2枚目記載のとおり。管理会社からの回答によると、管理費等の滞納額に対しては、年18パーセントの割合による遅延損害金が付加されて請求されるほか、駐輪場費（月額150円）の滞納があり、承継人にはこの駐輪場費の滞納額を含めた金額が請求される。

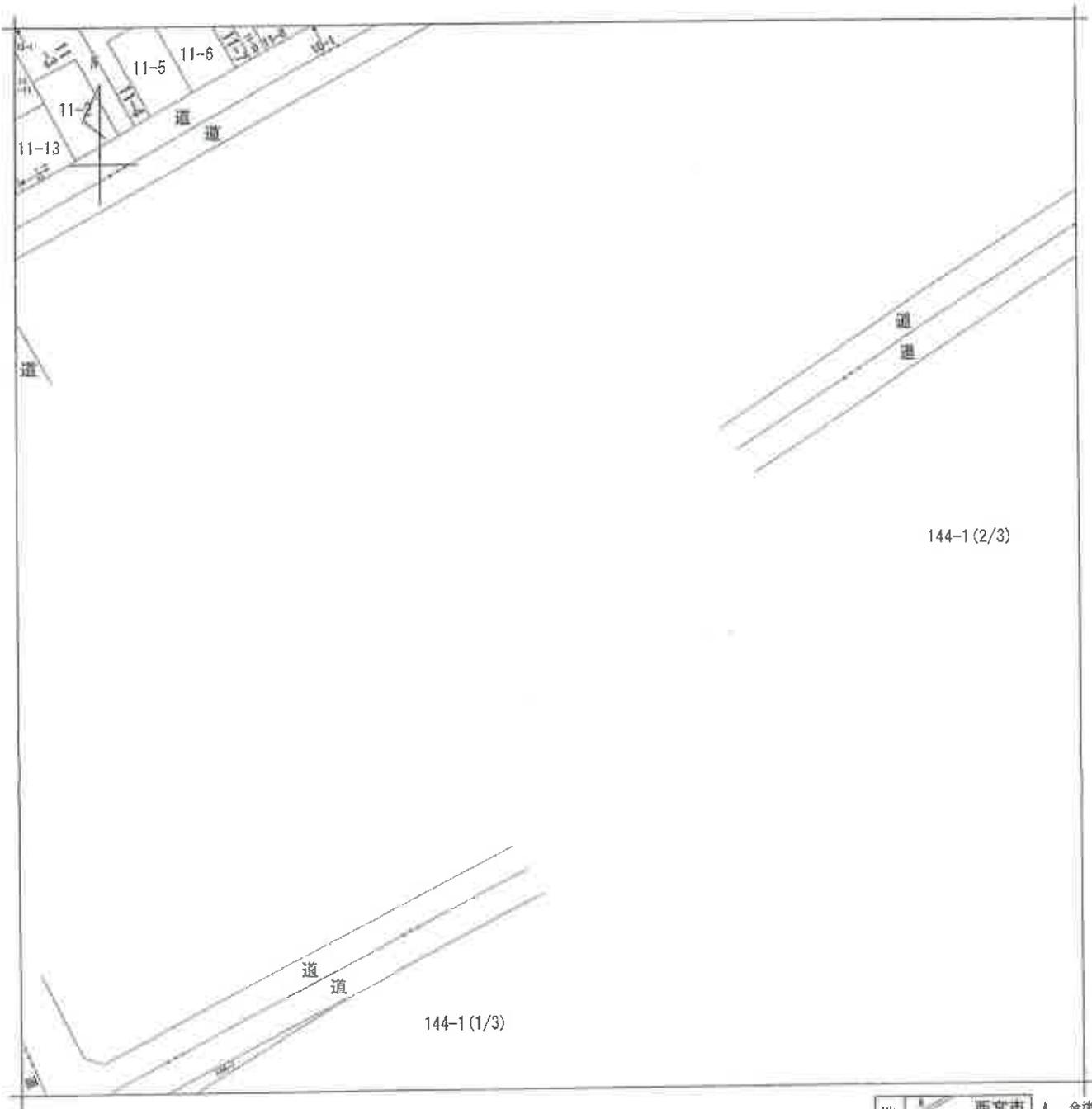
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者破産 管財人 (同上)	(回答書要旨) 1 本件建物には、誰も居住しておらず、破産管財人として、動産は残っていますが、空き家の状態で管理しています。債務者兼所有者は令和7年11月初め頃に引っ越しをしています。 2 本件建物の損傷箇所等の不具合箇所については、風呂のリモコンユニットの操作盤が壊れており、また、壁穴が2箇所空いているところがあります。 3 リフォームについては、20年位前に、玄関を入れて右側の2部屋をぶち抜いて一部屋にしています。 4 本件建物内ではペットは飼っていません。 5 居室や敷地内で過去に事件や事故はありません。 6 オール電化ではなく、太陽光パネルも設置していません。 7 敷地について、隣地との境界などで争いは聞いていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月12日(水)	執行官室	破産管財人に照会書等FAX
7年11月12日(水) 15:04-15:25	物件所在地	物件確認、物件調査、写真撮影、居住者宛照会書等投函
7年11月12日(水) 15:36-15:59	神戸地方法務局西宮支局	公函等閲覧、登記事項証明書交付申請
7年11月28日(金) 9:51-10:16	物件所在地	物件調査、立入調査、写真撮影、評価人帯同
7年12月1日(月) 16:45-16:48	執行官室	管理会社に電話聴取(発信)
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせ、破産管財人側で用意した合鍵で解錠して物物内に立ち入った。なお、解錠に備えて、解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

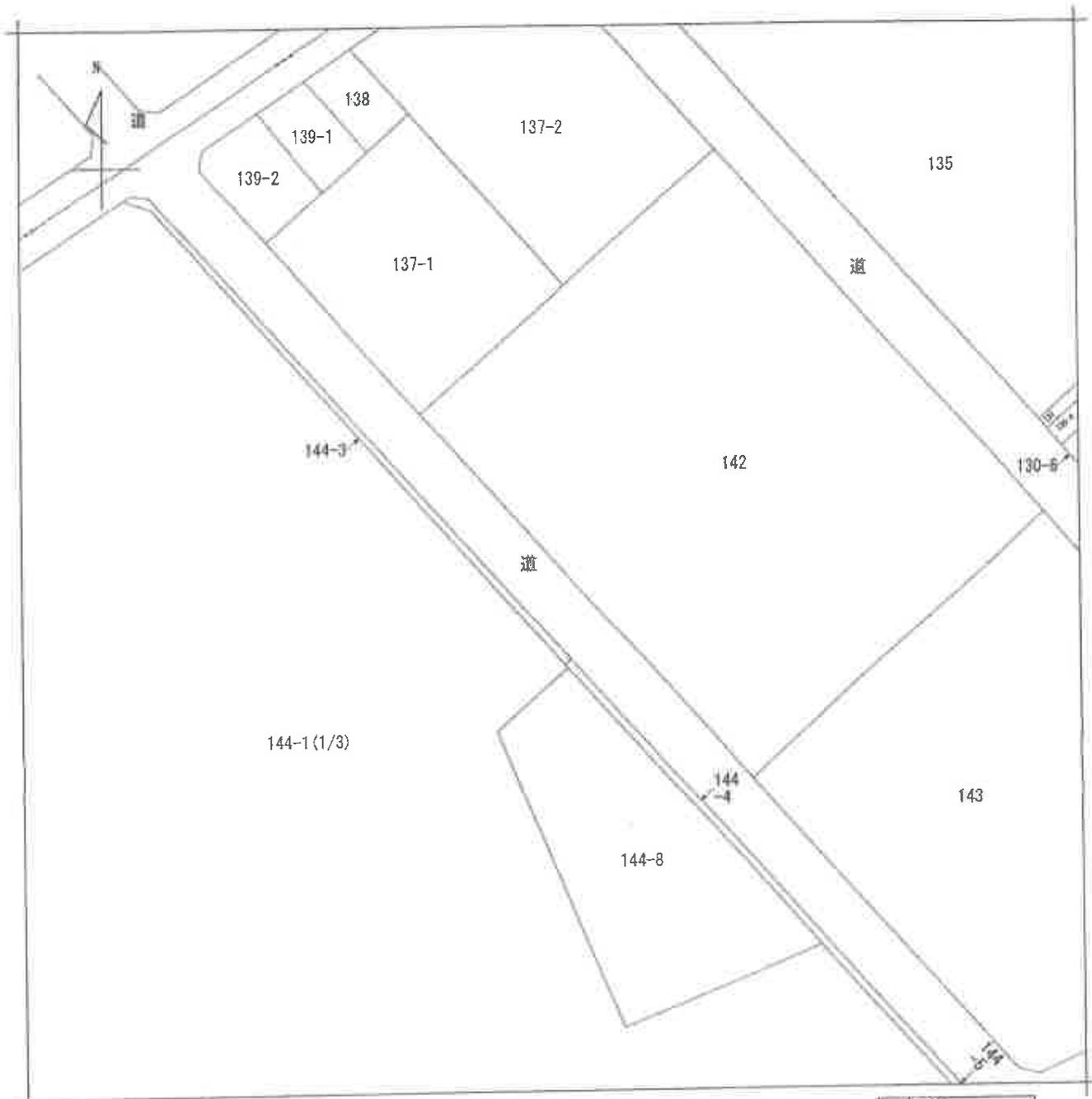
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A 今津港町
B 西宮市
C 今津巽町
D 今津磯町

請求部	所在	西宮市今津巽町		地番	144番1	
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は番記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和37年5月10日		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 土地区画整理所在図

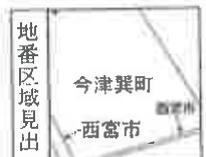
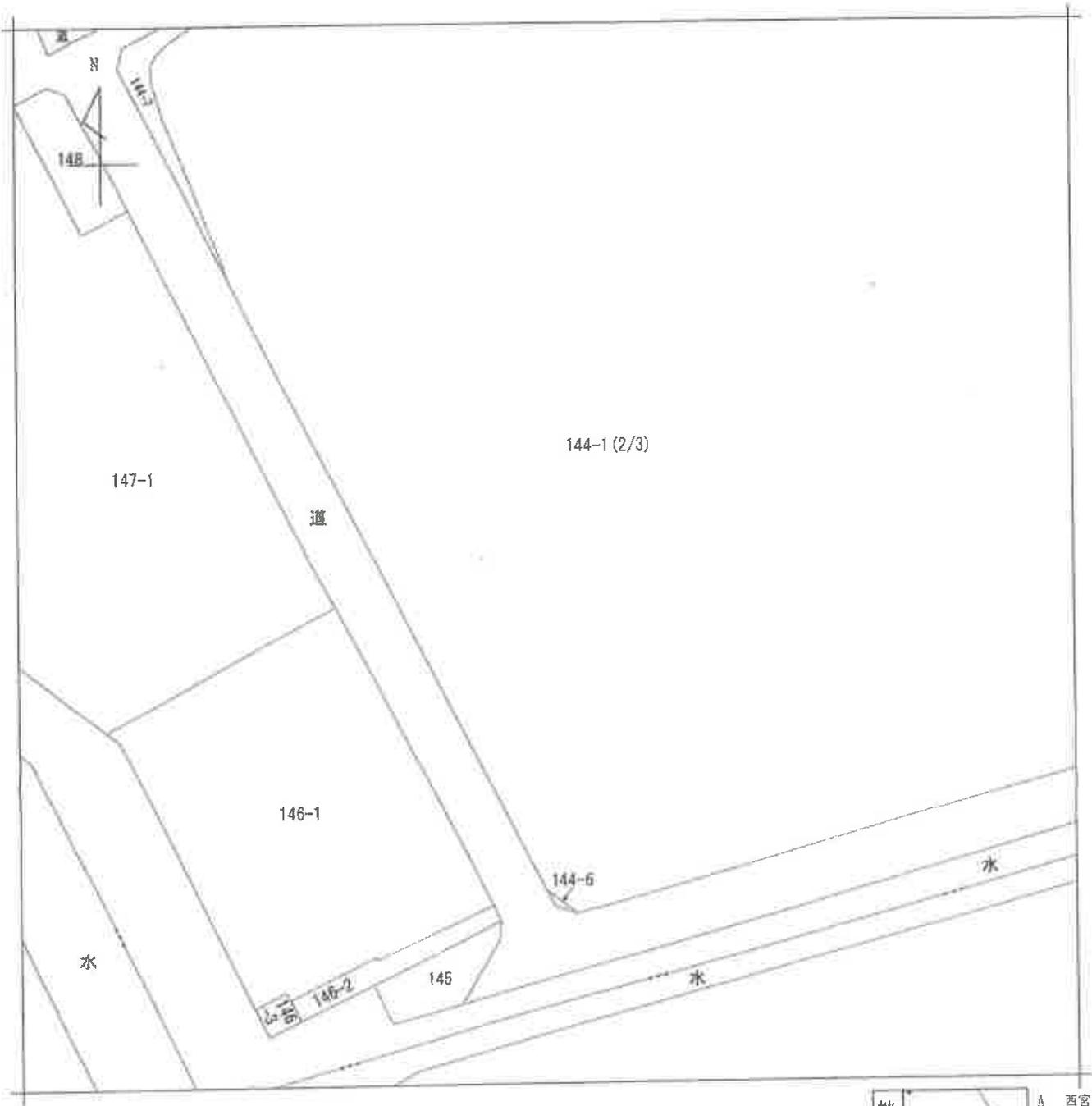
本図面はA3版をA4版に縮小したものである



西宮市
今津巽町
地番区域見出

請求部分	所在		西宮市今津巽町		地番	144番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和37年5月10日			備付年月日(原図)		補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである



A 西宮市

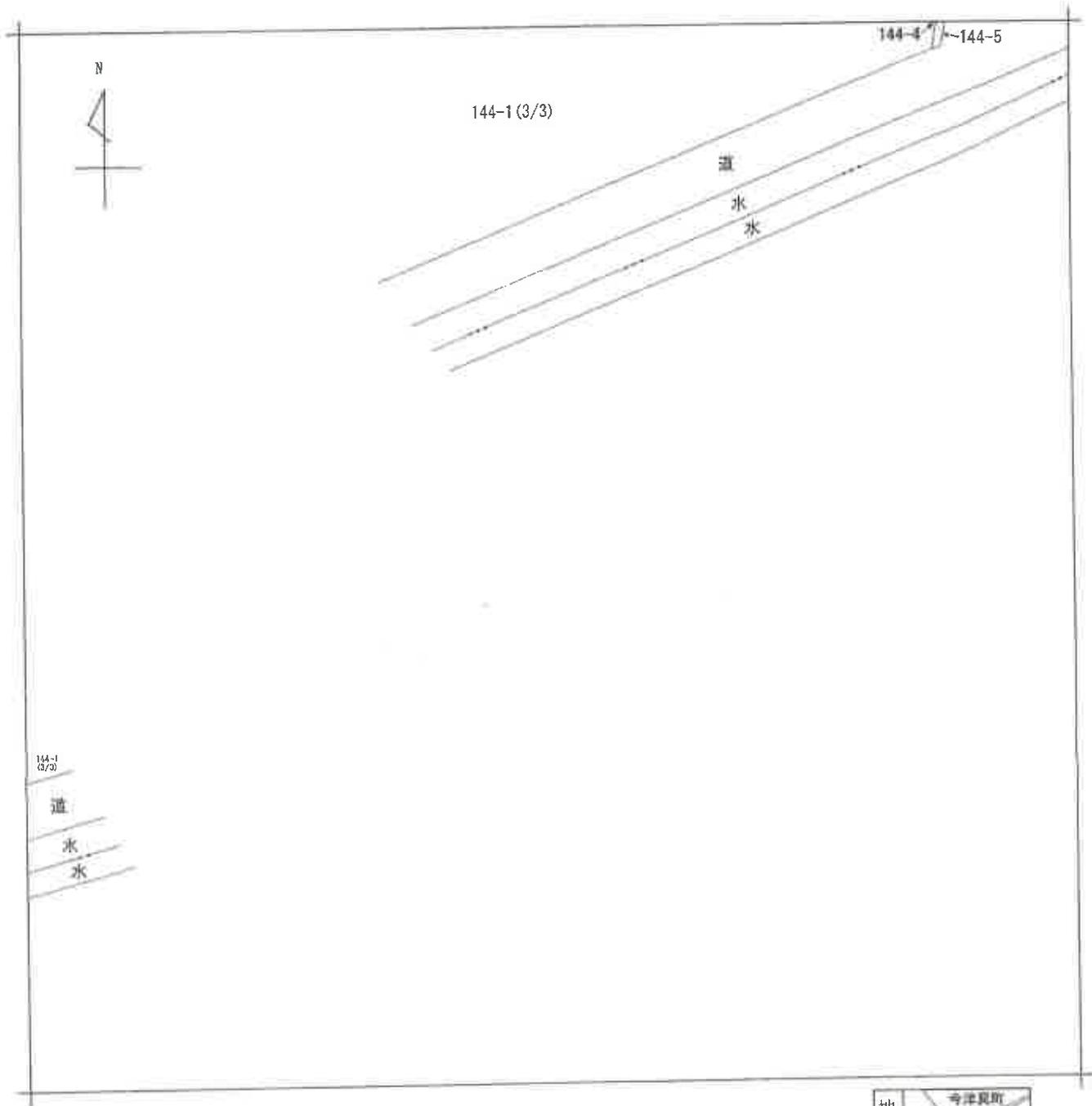
請求部分	所在		西宮市今津巽町		地番	144番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和37年5月10日			備付年月日(原図)		補事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

請求番号：23-1
(3/4)

(8 枚目)

公用



請求部	所在	西宮市今津巽町		地番	144番1	
出力	縮尺不明	精度区分	座標系又 番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	土地区画整理所在図					
作成年月日	昭和37年5月10日		備付年月日 (原図)	補記事項		

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

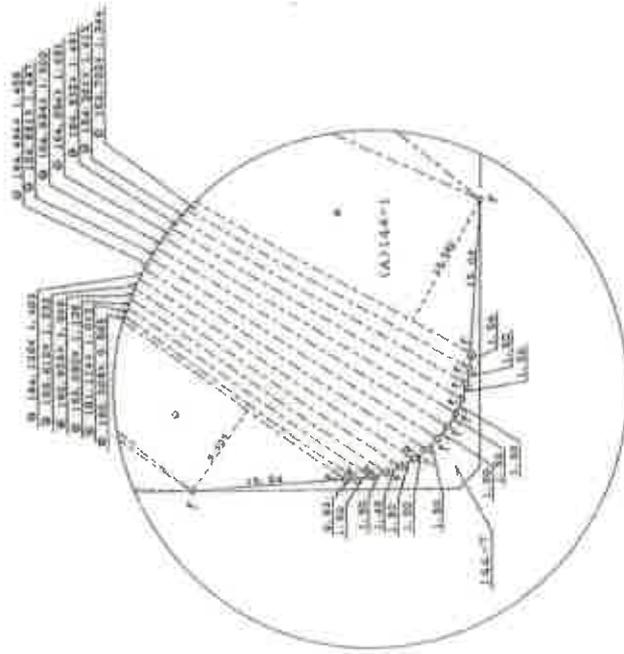
登記年月日：平成8年7月4日

前144-1 後・新

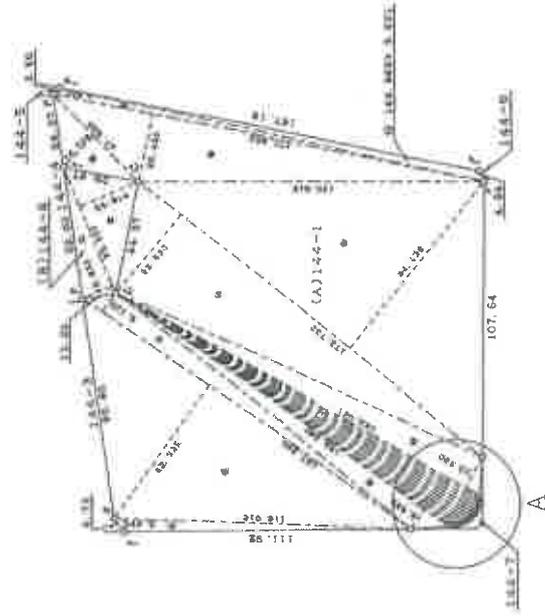
地積測量図 1/2

地番	144-1-8
土地の所在	西宮市今津巽町

148.74



詳細図 A 1:500



P-在籍なし
C-工事なし

製作者	申請人	003424
		8年6月25日作成
		1/2000

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(10 枚目)

登記年月日：平成8年7月4日

情報一巻一冊

地積測量図 2/2

地番 144-1-8

土地の所在 西宮市今津巽町 H8.7.4

三新求置表

番	NO	長さ	高さ	積面積	地積
(A)	144-1				
1	116.016	X	5.250	=	608.084000
2	157.250	X	62.935	=	9896.528750
3	157.250	X	9.120	=	1434.120000
4	59.260	X	8.535	=	504.541000
5	160.008	X	0.565	=	90.405085
6	161.114	X	1.012	=	163.047368
7	162.090	X	1.136	=	184.134240
8	162.826	X	1.242	=	202.354092
9	163.612	X	1.352	=	217.931184
10	164.136	X	1.403	=	230.282808
11	164.484	X	1.455	=	239.398770
12	164.661	X	1.487	=	244.860647
13	164.694	X	1.500	=	247.041000
14	164.694	X	1.491	=	245.558764
15	164.533	X	1.461	=	240.382713
16	164.201	X	1.413	=	232.016013
17	163.702	X	1.344	=	220.015468
18	163.041	X	1.3.590	=	2215.727190
19	172.739	X	39.530	=	6838.372670
20	172.739	X	84.138	=	14533.913982
21	169.665	X	3.621	=	615.081165
22	171.852	X	2.685	=	492.355980
23	171.852	X	26.455	=	4546.344660
24	47.500	X	16.738	=	795.055000
合計					46242.515659
面積					23121.2578296
積算					6994.160
(B)	144-8				
1	53.657	X	12.833	=	688.590281
2	53.657	X	24.814	=	1331.444798
合計					2020.025079
面積					1010.0125395
積算					305.529
合計					23121.25

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(11 枚目)

作製者 土地

申請人

8年6月25日(郵)

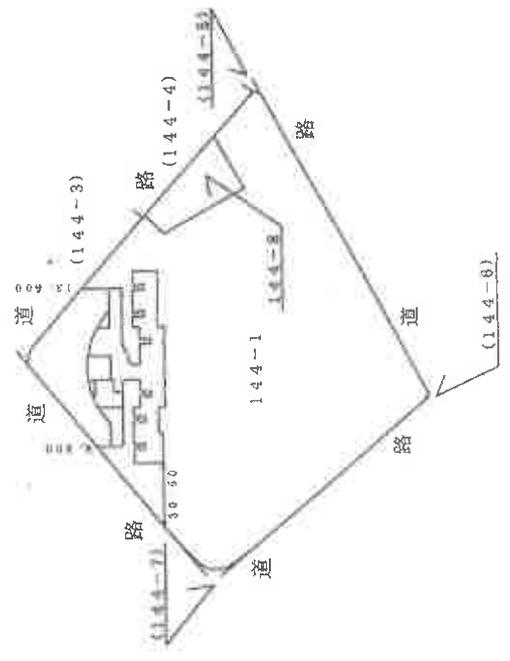
003425

登記年月日 平成8年7月25日

各階平面図

建物図面

家屋番号	
建物の所在	西宮市今津路町1-4-4番地1



製作者

8年7月9日(製)

縮尺 1/2500

申請人

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(12枚目)

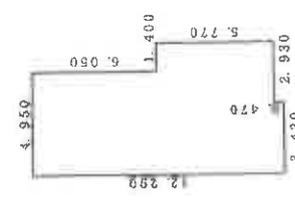
登記年月日：平成8年7月25日

各階平面図

建物図面

家屋番号	今津巽町144-1-1-1005
建物の所在	西宮市今津巽町144番地1

建物番号 1005



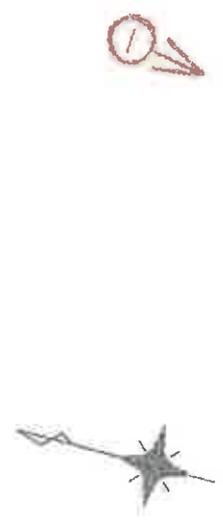
式 積 算

6,050 x 4,950	=	29,947,500
5,770 x 6,950	=	36,638,500
0,470 x 3,420	=	1,607,400
合計		68,193,400
床面積		68.19 m ²

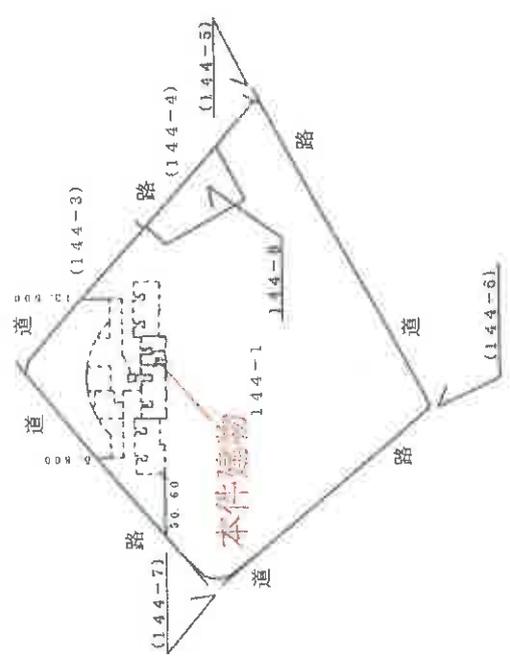
(←○は写真番号および撮影位置・方向)

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(13 枚目)



建物の存する部分10階



作製者

平成8年7月9日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/2500

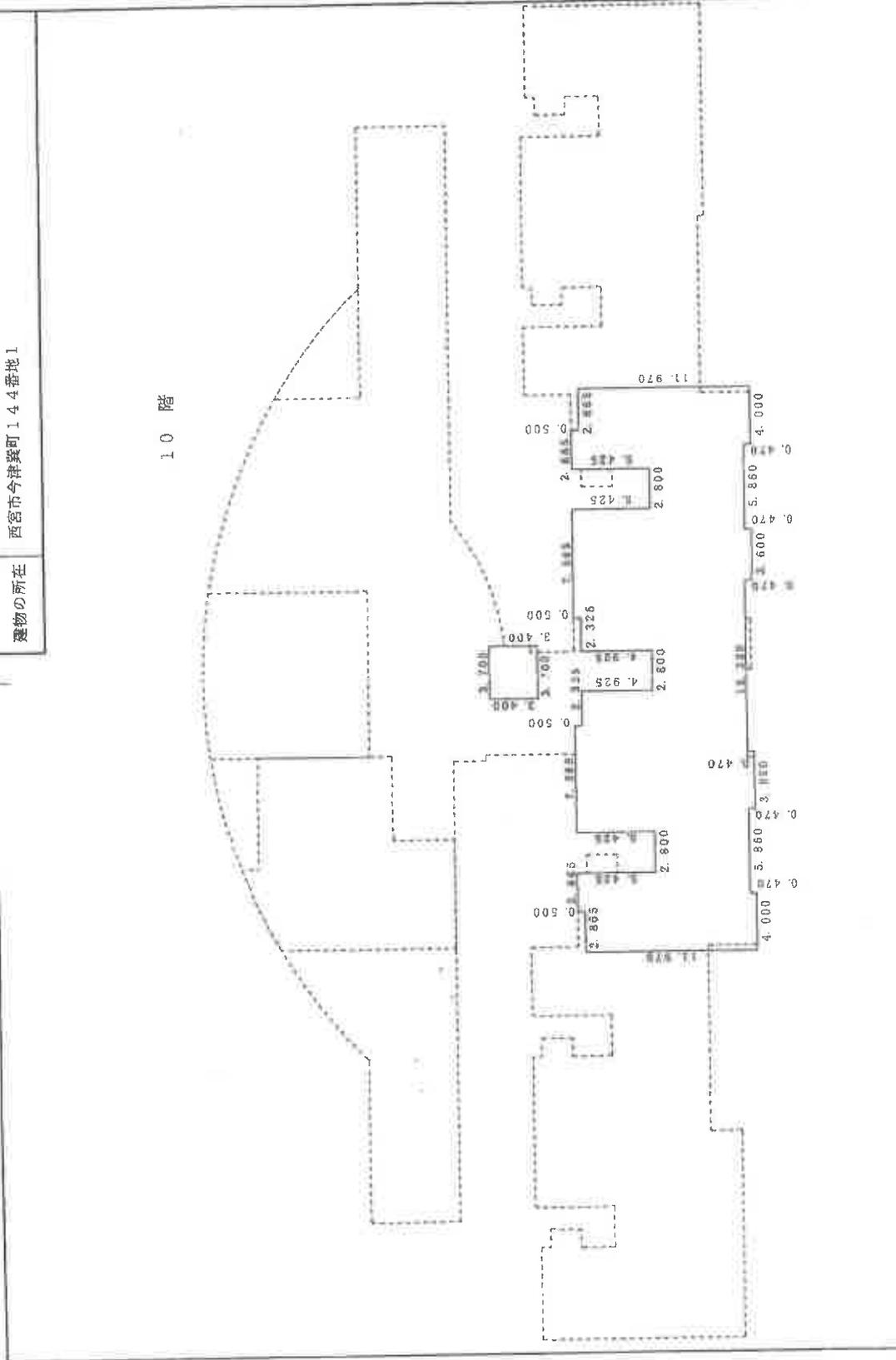
登記年月日：平成8年7月25日

各階平面図

建物図面 13/16

家屋番号	
建物の所在	西宮市今津浜町144番地1

10階



作製者

平成8年7月9日(作製)

縮尺 1/300

申請人

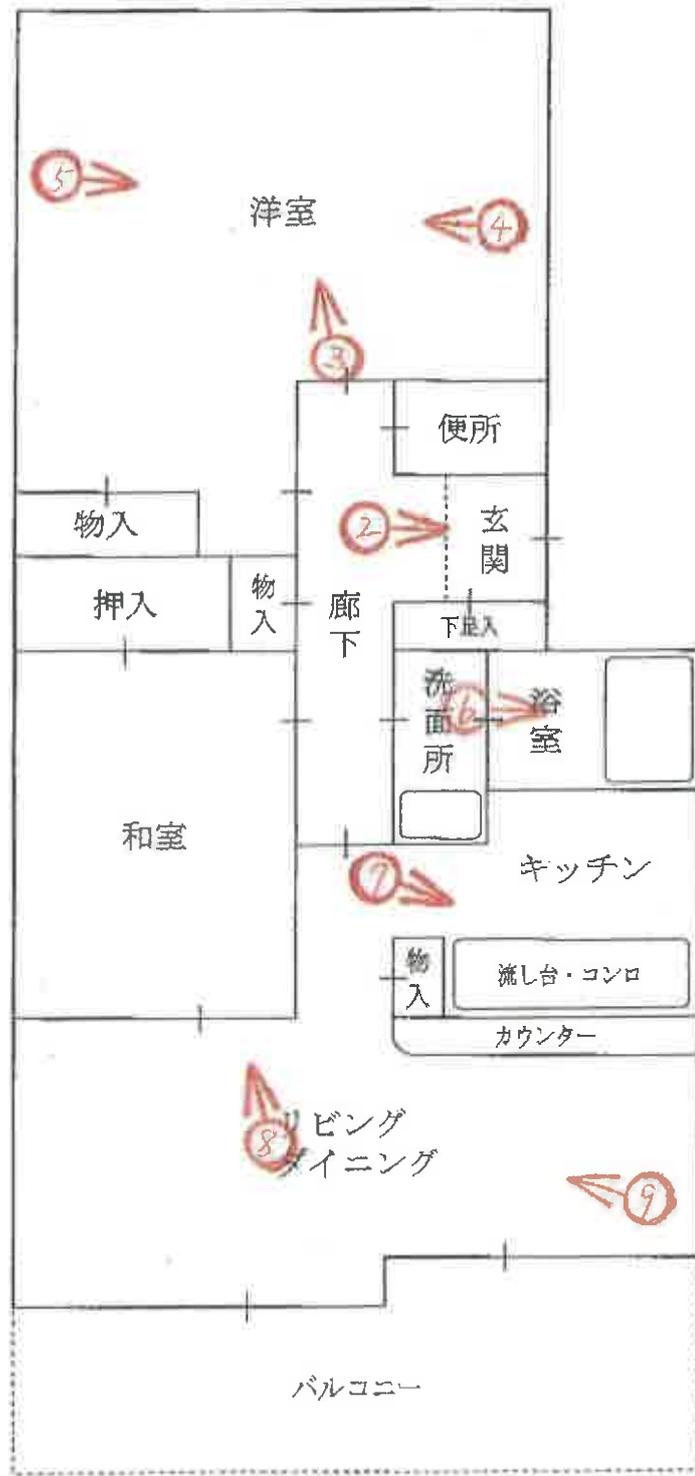
縮尺 1/300

本図面はA3版をA4版に縮小したものである

(14枚目)

2021.06

建 物 間 取 図



(←○は写真番号および撮影位置・方向)

本図面はA3版をA4版
に縮小したものである

令和7年(ケ)第58号

16 枚目

①



②



(17 枚目)

③



④



(18 枚目)

⑤



⑥



(19 枚目)

⑦



⑧



(20 枚目)

⑨



(2 / 枚目)

令和 7 年（ケ）第 58 号
令和 7 年 11 月 28 日 現地調査
令和 7 年 12 月 10 日 評 価

神戸地方裁判所
尼崎支部 御中

評 価 書

<敷地権付マンション用>

評価人 不動産鑑定士

明井 英雄

第1 評価額

番 号	評 価 額
1	金18,820,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	物件目録記載のとおり	(専有部分) 建物図面と現況は概ね一致した。専有部分の面積は登記記載面積(=内法面積)を用いる。
特 記 事 項			
・特になし			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	阪神電鉄線 久寿川駅の南西方 約850m (道路距離) (附属資料所在図参照)	
付近の状況	中高層マンションを主体とする住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 防火指定なし 特になし
面地条件	規模 23,121.25 m ² の やや不整形地	
接面道路の状況	北東側 幅員約 9 m 市道 北西側 幅員約 10 m 市道 南西側 幅員約 10 m 市道 南東側 幅員約 9 m 市道	
土地の利用状況等	符号1土地は、対象専有部分を含むコート甲子園南1番館～4番館の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり (注)供給処理施設における「あり」・「なし」とは対象物件の前面道路に引込み可能な該当施設の本管が通っている・通っていない状態にあることをいう。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について特段の情報は得られなかったが、その有無及び内容について確実な情報を得るには専門調査機関による土壌汚染状況調査を要する。	
特記事項	・面地内には高低差があり、符号1土地は道路面と概ね等高～道路面よりも3m程度高位にある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コート甲子園南1番館
建物の用途	共同住宅（他棟も含め、全体総戸数573戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成8年7月9日 新築 経過年数 29年程度 経済的残存耐用年数 25年程度
構造	鉄筋コンクリート造11階建
仕様	屋根：ルーフィング葺 外壁：タイル貼等
設備等	エレベーター あり 駐車場 あり（収容総数480台） 集会室 あり その他 敷地内にプレイロットあり
品等	普通
管理の形態等	管理組合 あり コート甲子園南管理組合 管理方式 委託 管理会社 東洋近畿建物管理(株) 管理形態 管理人 日勤
管理の状況	普通
積立金	令和7年10月31日 現在、 209,482,320円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿使用等の有無 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なおアスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・対象物件を含むコート甲子園南1番館は、スキップフロア型のマンションであり、エレベーターの停止階は1階・4階・7階・10階となっている。

(2) 専有部分の概況

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	10階 (1005号室) 主要開口部の方位： 南向き
床 面 積	68.19㎡ (登記記載面積)
間 取 り	2LDK
仕 様	天 井 : クロス貼、合板等 床 : フローリング、タタミ等 内 壁 : クロス貼等 設 備 : 特になし そ の 他 : 特になし
保守管理の 状 態	普通
管 理 費 等	管 理 費 月 額 10,580円 修繕積立金 月 額 16,460円 滞 納 額 あり (令和7年11月28日現在、313,430円)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・室内は動産が残置された空き家の状態となっており、壁の打突痕が複数あったほか、クロスの擦れ・汚れ、フローリングや畳の損傷、風呂の給湯スイッチの欠損等が見受けられた。新築後約29年経過する建物であり、劣化の程度は経年相応である。 ・破産管財人からの回答書によると、20年くらい前に北側の洋室2部屋を1部屋にリフォームしたとの事である。 ・上記管理費等欄に記載のほか、駐輪場費(月額150円)の滞納がある(滞納額600円)。 ・管理会社からの回答書によれば、管理費等の滞納額に対しては年利18%の割合で計算された遅延損害金が付加されて請求されるとのことである。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共用修正 ウ	現価率 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
280,000	68.19	1.23	0.44	10,330,000

イ 専有面積：登記記載面積
ウ 共用修正：共用部分の床面積修正
エ 現価率

経過年数 29年、経済的残存耐用年数 25年、経済的全耐用年数 54年、残価率 5% の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times (\text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数}) \} \times (1 - \text{観察減価} 0.10) \approx 0.44$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権 の種類 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
253,000	1.00	23,121.25	1.00	7,158/ 4,100,810	1.00	10,210,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 西宮-88

$$\text{公示価格等(円/㎡)} \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$253,000 \times 104/100 \times 100/102 \times 100/102 \approx 253,000$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率

◇ 標準化補正：方位等 (1.02)

$$\text{地域格差} = \text{街路条件} \times \text{接近条件} \times \text{環境条件} \times \text{行政条件} \times \text{格差率}$$

$$100/99 \times 100/103 \times 100/100 \times 100/100 \approx 100/102$$

イ 個別格差：四方路地、形状等 (1.00)

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応性、建物と環境との適合性を考慮し、減価不要と判断

オ 敷地権割合：登記記載のとおり

カ 敷地権の種類：所有権

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
10,330,000	10,210,000	0.99	20,330,000

ウ 個別格差：階層別・位置別効用比並びに対象物件自体の間取り・床面積・改装費の程度から0.99と判定

2 比準価格の試算

(1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

[取引事例]

(類似構造・同種・同年代(対象一棟内又は周辺・市区内))

A 令和7年 3月 383,000 円/㎡

B 令和6年 1月 349,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化 補正	地域格差 修正	建物品等 比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	383,000	100	100.9	100	100	100	399,000
		100	100	96	100	101	
B	349,000	100	102.3	100	100	100	406,000
		100	100	88	100	100	

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮した。

時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。

標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。

地域格差修正：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

(2) 比準価格の試算

㎡当り比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
403,000	0.99	68.19	27,210,000

ア A・B価格の中庸値をもって査定

イ 個別格差：前記1(3)積算価格の判定欄と同じ

3 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

目的物件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目の有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 イ÷ウ エ	複利現価率 (6.0%) オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,753 千円 (12.7%)	1,009 千円	7.0%	14,414 千円 ≒ 14,410 千円	0.83961	12,099 千円 (87.3%)	13,852 千円 ≒ 13,850 千円 (100%)

ア・イ：分析期間中のキャッシュフロー参照

ウ 最終還元利回り：後述の割引率を参考として対象物件の存する地域の特性及び社会・経済情勢等を考慮のうえ、上記のとおり査定した。

オ 複利現価率：複利現価率に用いた割引率は一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として査定した。

《分析期間中のキャッシュフロー》

[単位：千円]

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	
ア 総収益	支払賃料	1,440	1,440	1,440	1,440
	共益費収入	144	144	144	144
	駐車場収入	0	0	0	0
	その他収入	0	0	0	0
	可能総収益	1,584	1,584	1,584	1,584
	空室損失	△ 79	△ 79	△ 79	△ 79
	貸倒損失	△ 32	△ 32	△ 32	△ 32
有効総収益	1,473	1,473	1,473	1,473	
イ 総費用	維持管理費(修繕費含む)	143	143	143	143
	長期計画修繕費	1,206	206	206	206
	公租公課	105	105	105	105
	損害保険料	10	10	10	10
	その他費用	0	0	0	0
総費用合計	1,464	464	464	464	
ウ 経費率 (%)	99.39	31.50	31.50	31.50	
エ 有効純収益 アーイ	9	1,009	1,009	1,009	
オ 複利現価率 (割引率6.0%)	0.94339	0.88999	0.83961		
カ 有効純収益の現価 エ×オ	8	898	847		

(注) 設定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的・一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも設定賃貸条件等に符合する内容が、実現するとは限らない。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。
 本件においては、市場の実勢を反映した②を中心に、物件の個別性を反映した①と収益性を反映した③を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	20,330,000	1.00	20,330,000
②比準価格	27,210,000	1.00	27,210,000
③収益価格			13,850,000
④調整後の価格	24,000,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらにその他の控除減価(管理費等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	その他の 控除減価 (管理費等) エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
24,000,000	1.00	0.80	0.98	18,820,000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ その他の控除減価(管理費等)
 売却に至る間の管理費等の滞納相当額等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 西宮ー88
所 在 : 西宮市今津久寿川町64番3
「今津久寿川町7ー9」
価 格 : 253,000円/㎡
位 置 : 阪神電鉄線「久寿川」駅より道路距離550m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 164㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南東側幅員8m市道に接面
用途指定等 : 第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 : 一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額（令和7年度）
土地（符号1）：2,691,545,360円（×7,158/4,100,810）
建 物 : 5,267,340円

第7 附属資料

- 1 対象不動産及び地価公示地等の所在図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 参考写真

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西宮市今津巽町 144番地1

建物の名称 コート甲子園南1番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 今津巽町 144番1の1の1005

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 68.19平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 西宮市今津巽町144番1

地 目 宅地

地 積 23121.25平方メートル

(敷地権の表示)

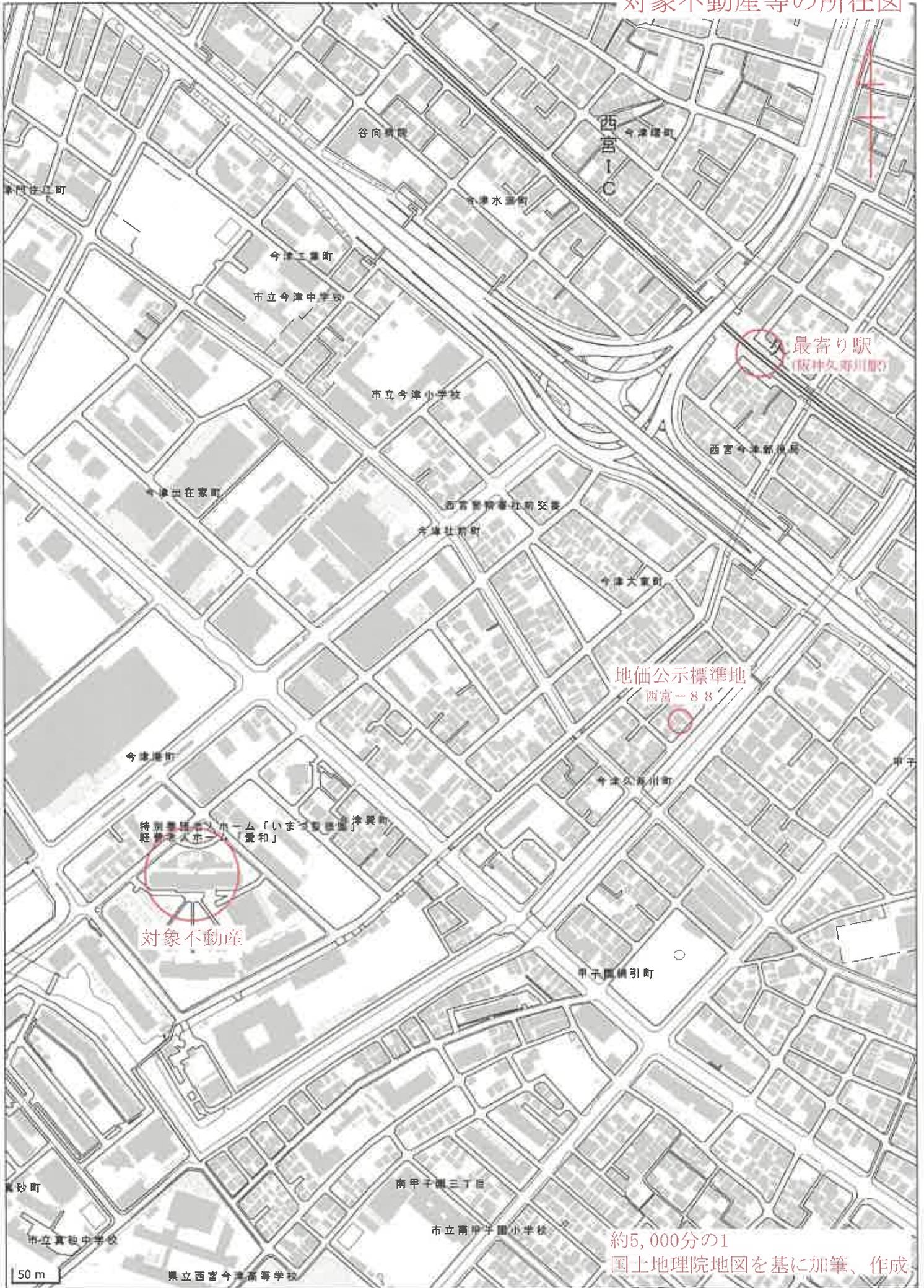
土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4100810分の7158



対象不動産等の所在図



特別養護老人ホーム「いまだあまのつばき」
経常老人ホーム「愛和」

対象不動産

地価公示標準地
西宮-88

約5,000分の1
国土地理院地図を基に加筆、作成

50 m

県立西宮今津高等学校

市立南甲子園小学校

南甲子園三丁目

市立真砂中学校

真砂町

甲子園橋引町

今津久壽川町

今津地町

今津大東町

西宮警察署社務交番
元塚社務所

今津出在家町

市立今津小学校

市立今津中学校

今津三丁目

今津水田町

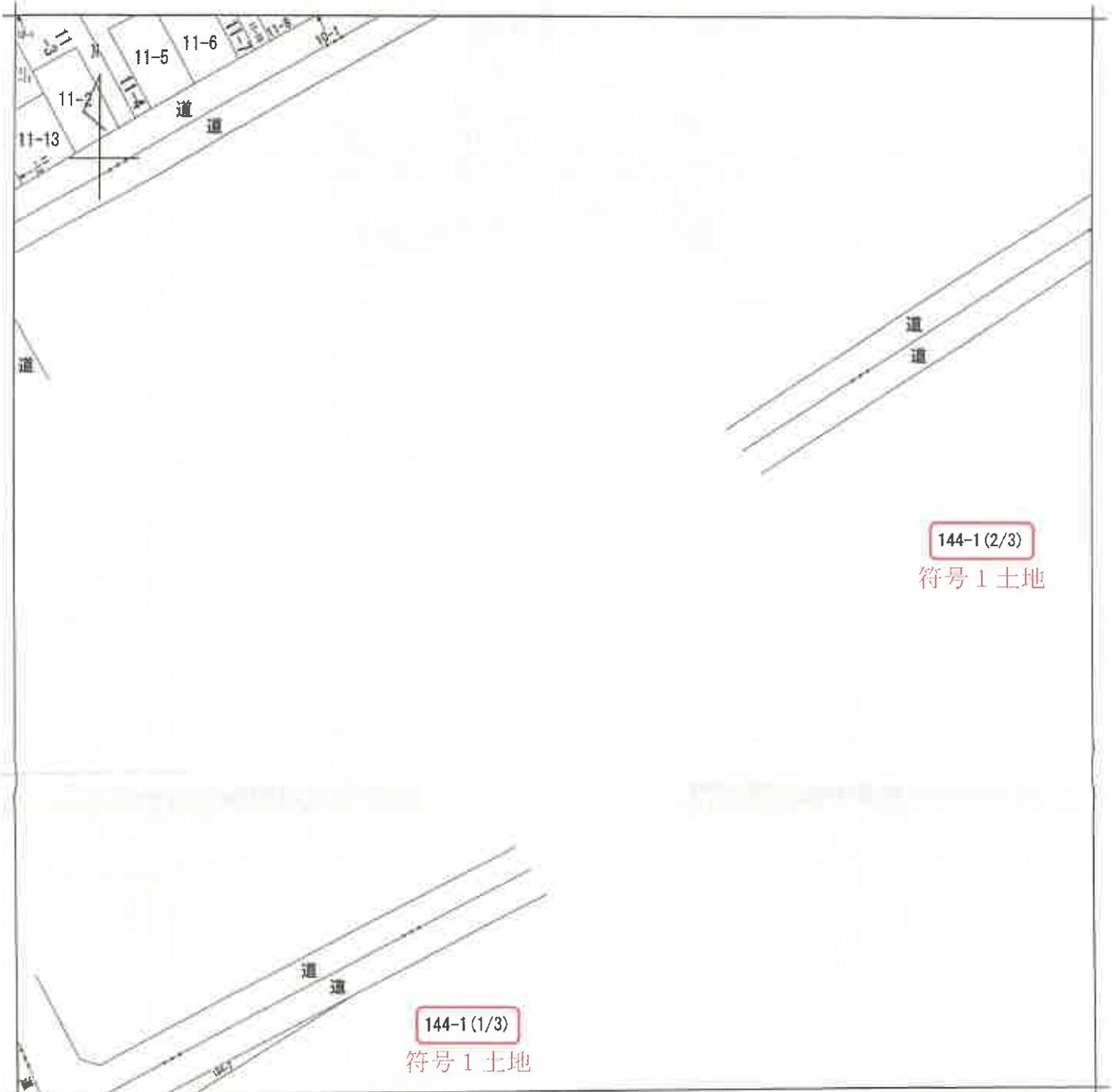
谷向町

西宮IC

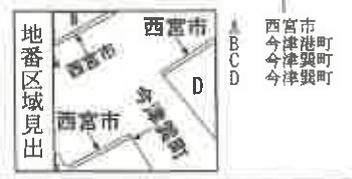
最寄り駅
(阪神久寿川駅)

西宮今津南検校

南門谷江町



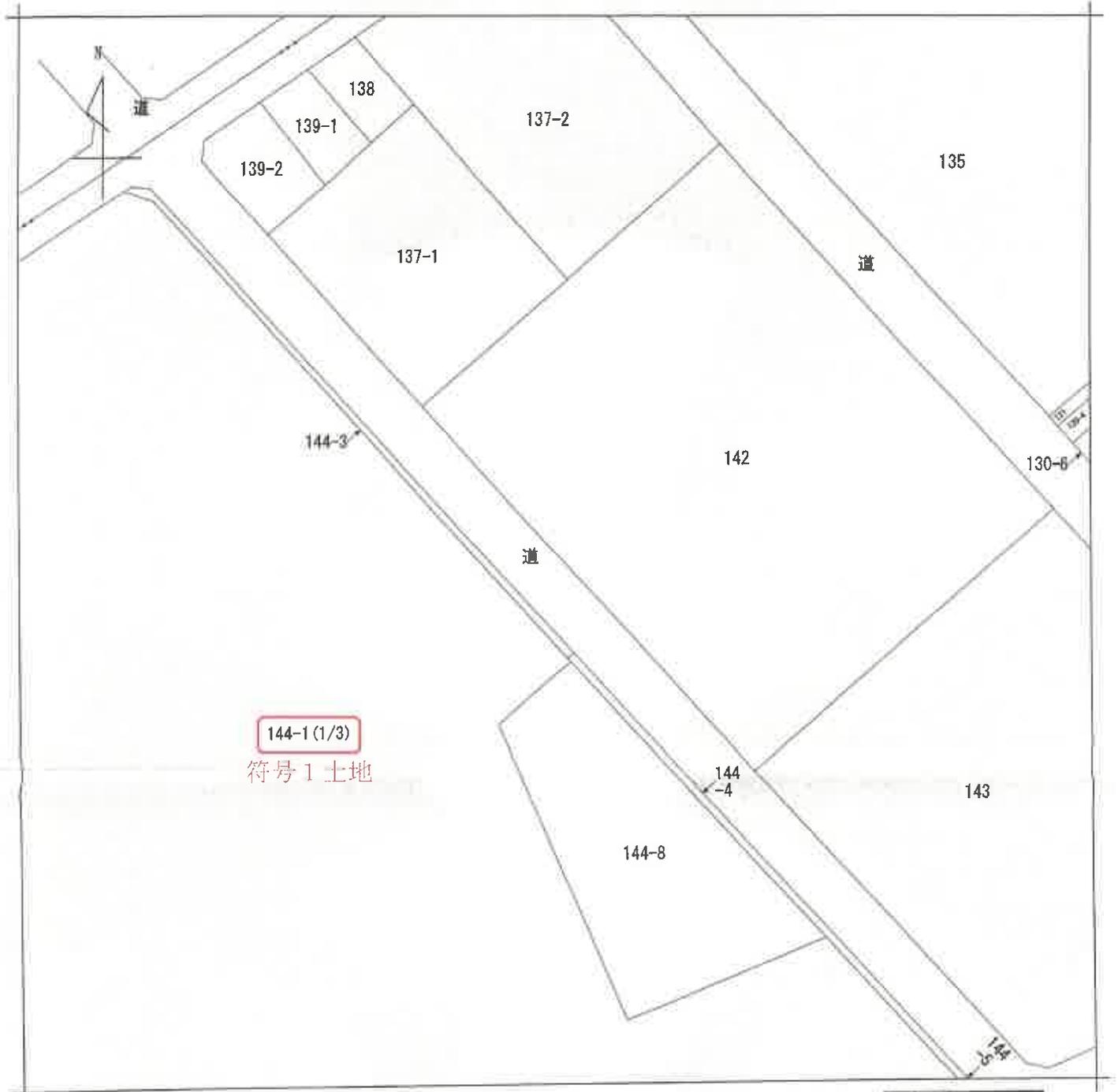
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	西宮市今津異町		地番	144番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和37年5月10日		備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方裁判所西宮支部管轄)
令和7年9月1日
東京法務局中野出張所
登記官



(注) 地区に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

西宮市
今津巽町
地番区域見出

請求部	所在	西宮市今津巽町			地番	144番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区		座標系又は記号	分類	地区に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和37年5月10日			備付年月日(原図)		補事項			

これは地区に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局西宮支局管轄)

令和7年9月1日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-1

(2/4)

A3判をA4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 西宮市

請求部分	所在		西宮市今津巽町		地番	144番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和37年5月10日			備付年月日(原図)			補事項	

これは地区に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方法務局西宮支局管轄)

令和7年9月1日

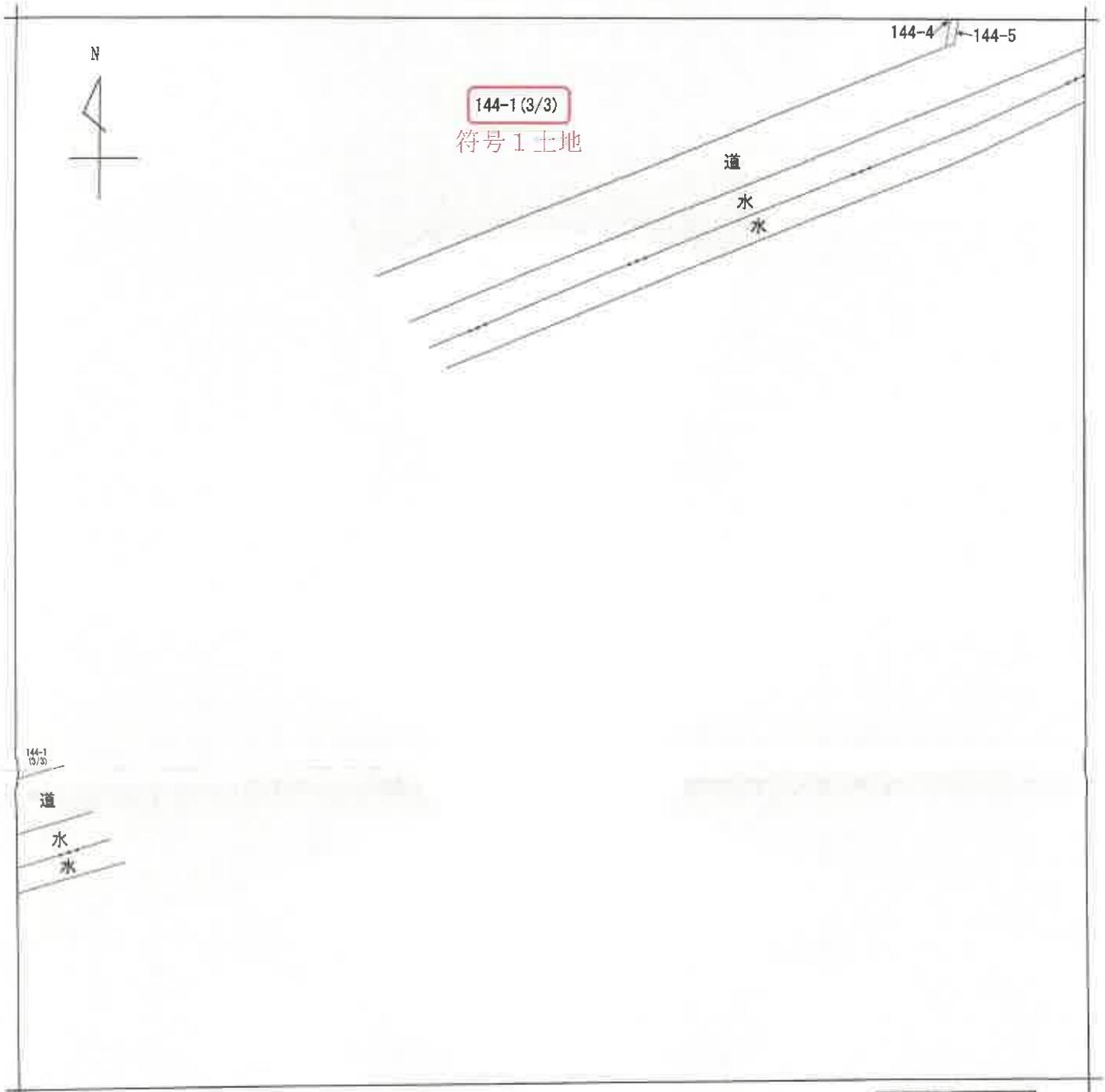
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：6-1

(3/4)

A3判をA4判に縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	西宮市今津巽町		地番	144番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和37年5月10日		備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 土地区画整理所在図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(神戸地方方法務局西宮支局管轄)

令和7年9月1日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 6-1

(4/4)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成8年7月4日

前
地番 144-1-8
土地の所在 西宮市今津巽町

地積測量図 1/2

18.74

符号1土地

三斜求積表

地番NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(A)144-1	1 116.016 X	5.250 =	608.084000	
	2 157.250 X	62.935 =	9896.528750	
	3 157.250 X	9.120 =	1434.120000	
	4 159.260 X	8.635 =	1516.544100	
	5 160.009 X	0.565 =	90.405085	
	6 161.114 X	1.012 =	163.047368	
	7 162.090 X	1.136 =	184.134240	
	8 162.926 X	1.242 =	202.354092	
	9 163.612 X	1.332 =	217.931184	
	10 164.136 X	1.403 =	230.282808	
	11 164.494 X	1.455 =	239.338770	
	12 164.681 X	1.487 =	244.880647	
	13 164.694 X	1.500 =	247.041000	
	14 164.694 X	1.491 =	245.558754	
	15 164.533 X	1.461 =	240.382713	
	16 164.201 X	1.413 =	232.016013	
	17 163.702 X	1.344 =	220.015488	
	18 163.041 X	13.590 =	2215.727190	
	19 172.739 X	39.530 =	6828.372870	
	20 172.739 X	84.138 =	14533.913982	
	21 168.865 X	3.621 =	615.081165	
	22 171.852 X	2.865 =	492.355980	
	23 171.852 X	26.455 =	4546.344860	
	24 47.500 X	16.738 =	795.055000	
合計		48242.515659		23121.25
面積		23121.2578295	6994.180	
(B)144-8	1 53.857 X	12.833 =	688.580281	
	2 53.857 X	24.814 =	1331.444798	
合計		2020.025079		
面積		1010.0125395		1010.01
坪数		305.529		

申請人

8年6月25日(作製)

003425

作製者

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(神戸地方裁判所西宮支部(管轄))
令和7年9月1日 東京法務局中野出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

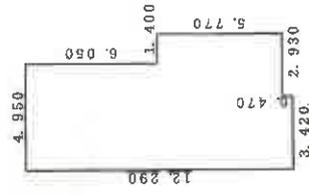
(2/2)

請求番号：6-2

登記年月日：平成8年7月25日

各階平面図

建物番号 1005



求積表

6.050 x 4.950 =	29.947500
5.770 x 6.350 =	36.639500
0.470 x 3.420 =	1.607400
合計	68.194400
床面積	68.19 m ²

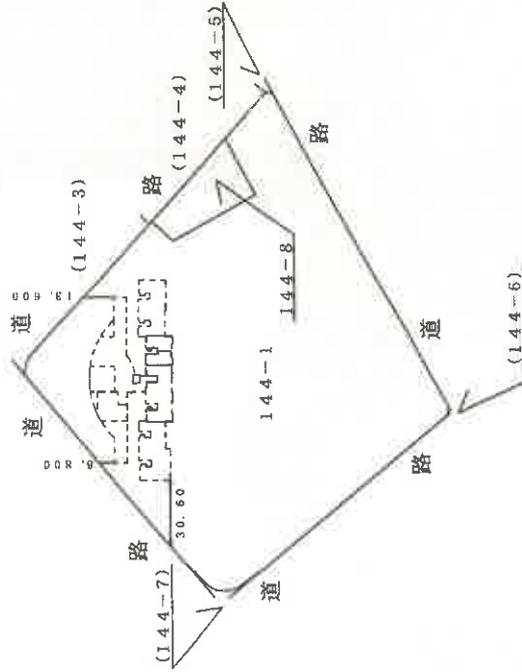
建物図面

家屋番号 今津野町144-1-1-1005

建物の所在 西宮市今津野町144番地1



建物の存する部分10階



製作者

平成8年7月9日(作製)

縮尺 1/25

申請人

縮尺 1/2500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (神戸地方方法務局西宮支局管轄)
 令和7年9月1日 東京法務局中野出張所

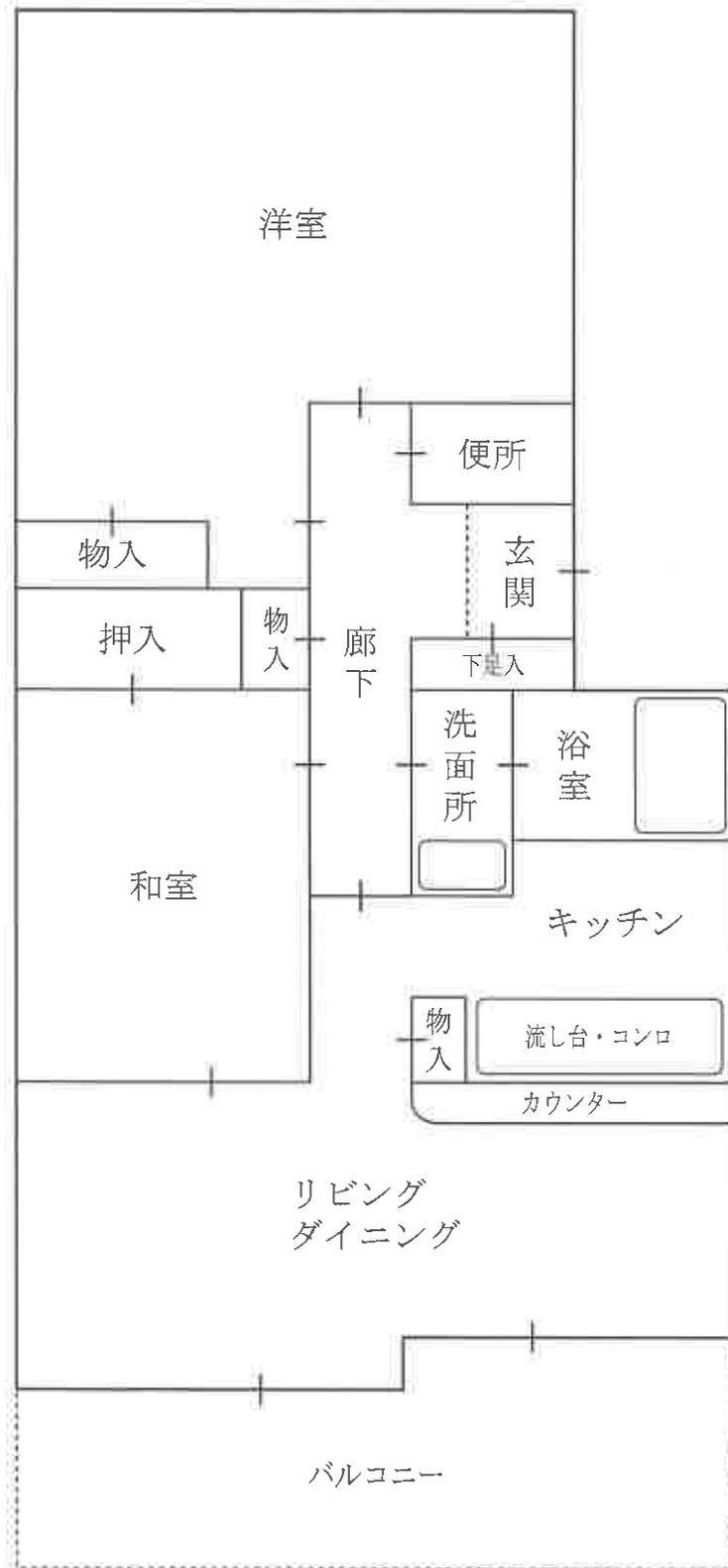
登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：6-3

(2/4)

建 物 間 取 図



対象物件を含む一棟の建物



対象物件を
北方から撮影

対象物件を含む一棟の建物



対象物件を
南西方から撮影



一棟の建物の
エントランス部分